

## Bekendmaking voornemen vestiging zakelijk recht van opstal en rechten van erfdienstbaarheid, Woningbouwplan De Loper, P.J. Blikstraat 5 te Spijkenisse

### Didam I-arrest en Didam II-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het zogenaamde "Didam I"-arrest gewezen. Dit arrest bevestigt dat gemeenten in Nederland bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten ten aanzien van openbare gronden transparant moeten handelen en mededingingsruimte moeten bieden. Dit zodat iedere gegadigde kenbaar kan maken dat ook zij in aanmerking komt voor de betreffende in-gebruikgeving. Op 15 november 2024 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam II-arrest gewezen. De Hoge Raad concludeert met betrekking tot overtreding van de Didam-regels in relatie tot het bepaalde in artikel 3:40 BW dat een dergelijke overtreding, ongeacht of deze voor of na het eerste Didam-arrest heeft plaatsgevonden, de rechtsgeldigheid van gesloten overeenkomsten niet aantast.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) alsmede het arrest van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

### Voornemen

De gemeente Nissewaard heeft het voornemen een zakelijk recht van opstal te vestigen ten behoeve van een mindervalide lift aan de noordzijde van het woningbouwplan De Loper, P.J. Blikstraat 5 te Spijkenisse, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D, nummer 9881 gedeeltelijk, groot circa 9 vierkante meter. Tevens heeft gemeente Nissewaard het voornemen rechten van erfdienstbaarheid (recht van overbouw) te vestigen ten behoeve van de over het openbaar gebied (grond en water) overhangende balkons aan de westzijde van bedoeld woningbouwplan De Loper, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D, nummers 9879, 9885 en 9881, alle gedeeltelijk, groot circa 47 vierkante meter.

### Motivering

De gemeente Nissewaard meent om de navolgende redenen dat de beoogd opstalhouder de enige gegadigde is:

1. De gemeente heeft op 16 mei 2025 een anterieure overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar met het oog op diens voornemen een bouwplan te realiseren. Dit bouwplan voorziet in de realisatie c.q. ontwikkeling van 121 koopwoningen (109 appartementen en 12 stadswoningen). Hiertoe is een omgevingsvergunning verleend, welke inmiddels onherroepelijk is geworden;
2. Beoogd opstalhouder heeft de contractpositie in zijn geheel overgenomen van de ontwikkelaar;
3. In artikel 12 van de onder punt 1. bedoelde anterieure overeenkomst is (reeds) bepaald dat gevestigd dient te worden een zakelijk recht van opstal ten behoeve van een mindervalide lift aan de noordzijde van het woningbouwplan De Loper, P.J. Blikstraat 5 te Spijkenisse, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D, nummer 9881 gedeeltelijk, groot circa 9 vierkante meter alsmede rechten van erfdienstbaarheid (recht van overbouw) ten behoeve van de over het openbaar gebied (grond en water) overhangende balkons aan de westzijde van het woningbouwplan De Loper, P.J. Blikstraat 5 te Spijkenisse, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D, nummers 9879, 9885 en 9881, alle gedeeltelijk, groot circa 47 vierkante meter.

Met inachtneming van het vorenstaande, mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria voor opstalgever, zijnde gemeente Nissewaard, slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, namelijk beoogd opstalhouder.

### Reactie

De gemeente Nissewaard zal drie weken na de datum van deze publicatie overgaan tot het sluiten van een allonge op de anterieure overeenkomst inzake het vestigen van een zakelijk recht van opstal ten behoeve van een mindervalide lift en de rechten van erfdienstbaarheid (recht van overbouw) ten behoeve van de overhangende balkons, tenzij zich voordien een andere partij als gegadigde meldt.

Indien u zich niet kunt verenigen met het voornemen, dan dient u dit uiterlijk 20 kalenderdagen na datum van publicatie kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan [grondzaken@nissewaard.nl](mailto:grondzaken@nissewaard.nl) onder vermelding van "DIG0054413". Na onze gemotiveerde reactie op uw bericht kunt u

binnen een termijn van 7 kalenderdagen een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Rotterdam. Indien u één van beide termijnen ongebruikt laat verstrijken, vervalt uw recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen rechtshandeling. Tegen deze voorgenomen rechtshandeling kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht worden ingediend dan wel ingesteld.

Voor nadere inlichtingen kunt u zich melden bij de gemeente Nissewaard, F. Rensen, Adviseur Grondzaken ([f.rensen@nissewaard.nl](mailto:f.rensen@nissewaard.nl)).

Let op: (ruimtelijke) bezwaren tegen het voornemen een overeenkomst te sluiten tot verkoop vallen niet onder deze procedure en zijn voor de gemeente geen aanleiding om terug te komen op het voornemen een overeenkomst te sluiten tot verkoop als in deze kennisgeving beschreven. De (eventuele) bezwaren dienen betrekking te hebben op het uitgangspunt dat beoogd koper de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt. Tevens dienen de (eventuele) bezwaren te worden onderbouwd met een motivatie waarom een ander dan beoogd koper hiervoor in aanmerking wenst te komen.